દ.નં. ....

તા. ....

સર્વોપરિ એસોસીએટ્સ

-૦૦ કબજા વગરનું બાનાખત ૦૦-

સ્કીમનું નામ :- ધ એલેન ટાઉન

મોજે :- નિકોલ, તા. અસારવા

દુકાન/ઓફીસ નં. .

બધા જ પ્રકારના દસ્તાવેજ, એગ્રીમેન્ટ, વેચાણ કરાર,
પાવર ઓફ એટર્ની, મેરેજ રજીસ્ટ્રેશન, સોસાયટી
રજીસ્ટ્રેશન એન.એ. તથા લેન્ડ એન્ડ રેવન્યુ કન્સલ્ટન્ટ

બધા જ પ્રકારના એકાઉન્ટ, પાનકાર્ડ, ઈન્કમટેક્ષ,
જી.એસ.ટી., સોસાયટી એકાઉન્ટ
તથા ટેક્ષ કન્સલ્ટન્ટ

હરિકૃષ્ણ પટેલ	વૈશાલી પટેલ	આશિષ વાડદોરીયા
મો. ૯૯૨૫૦૪૬૧૫૪	એડવોકેટ	મો.૯૪૨૭૬૨૬૬૬૫
	(બી.કોમ., એલ.એલ.બી.)	(બી.કોમ., એલ.એલ.બી.)

દુકાન નં. ૧૨, ગ્રા.ફ્લોર, પંચમ શોપીંગ મોલ, જીવન વાડી પાસે, નિકોલ ગામ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

Email :- sarvopari.asso@gmail.com

<u>કબજા વગરનું બાનાખત</u>

<u>લખી આપનાર :-</u> **કોઠીયા બિલ્ડકોન** **PAN NO. : AAUFK6105E**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ૧૩, કૃષ્ણવિહાર શોપીંગ સેન્ટર, નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી **વિપુલભાઈ છગનભાઈ કોઠીયા,**

ઉં.આ.વ.: ૪૧, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મઃ હિન્દુ, રહેવાસીઃ ૫૮, મલબાર હિલ, શાહી કુટીર, એમ.જી. રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો""લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર પેઢી અને તેમના તેમના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો અને તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર :-</u> ______________________________,

ઉં.આ.વ.: ______, ધર્મઃ _____, ધંધોઃ ______,

રહેવાસીઃ __________________________________.

PAN NO.:

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "તમો""લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં લખાવી લેનાર અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજી. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૮ ની ૪૯૫૭ ચો.મી. જમીન જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૫ ની આશરે ૨૯૭૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૯ ની ૫૦૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૬ ની આશરે ૩૦૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને તે સરકારી રેકર્ડમાં અમારા નામે ચાલતી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "**સદરહુ જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

ફા.પ્લોટ નં. ૪૫

પુર્વે :- રીંગ રોડ આવેલ છે.
પશ્ચીમે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૦ ની જમીન.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૪૨ ની જમીન.
દક્ષીણે :- ફા.પ્લોટ નં. ૪૬, ૫૭/૨ તથા ૧૯ ની જમીન.

ફા.પ્લોટ નં. ૪૬

પુર્વે :- રીંગ રોડ આવેલ છે.
પશ્ચીમે :- ફા.પ્લોટ નં. ૪૫ ની જમીન.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૪૫ ની જમીન.
દક્ષીણે :- ફા.પ્લોટ નં. ૫૭/૨ ની જમીન.

મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૮ ની ૪૯૫૭ ચો.મી. જમીન જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૫ ની આશરે ૨૯૭૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૯ ની ૫૦૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૬ ની આશરે ૩૦૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનારએ સેતુ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ની કચેરીમાં અનું નં. ૧૬૮૫૯ થી તા. ૦૭-૦૯-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવેલ છે.

મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૮ ની જમીન અંગે મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી અંગેની અરજી કરતાં કલેકટર સાહેબ અમદાવાદ તરફથી તેમના તા. ૧૮-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નં. સીબી/એન.એ./ એસ.આર.૧૪૨૭/૨૦૧૬ થી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મળેલ છે. અને સર્વે નં. ૨૮/૯ ની જમીન અંગે મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીની

પરવાનગી અંગેની અરજી કરતાં કલેકટર સાહેબ અમદાવાદ તરફથી તેમના તા. ૧૮-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નં. સીબી/એન.એ./એસ.આર.૧૪૨૬/૨૦૧૬ થી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મળેલ છે.

ત્યારબાદ સદર બીનખેતીની મંજુરીના આધારે સદરહુ જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટેના યુનિટો અંગેના પ્લાનો અમ.મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૨૨૮૮/૨૨૦૫૧૯/એ૨૩૪૫/આર૦/એમ૧ થી તા. ૨૯-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ પાસ કરાવેલ છે. (જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

સદરહુ જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મંજુર કરાવેલ પ્લાનો મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપના યુનિટોના બાંધકામની યોજના અમો લખી આપનારએ તૈયાર કરેલ અને સદર યોજનાને **" ધ એલેન ટાઉન "** નામ આપેલ છે. જેને હવે પછી **સદરહુ યોજના** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં કુલ-૧ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેમાં ફર્સ્ટ સેલર તથા સેકન્ડ સેલરમાં પાર્કીંગ, ભોયતળિયા થી છઠ્ઠા માળ સુધી મળી કુલ ૧૦૩ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

આ રીતે સદરહુ જમીન લખી આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો અને સદરહુ યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા-વિચારણાના અનુસંધાને લખી આપનારએ સદરહુ યોજનાના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં.** .... ની .... **ચો.મી.** ના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત (જેમાં બહારની દિવાલ, વોશ એરીયા, વરંડા, બાલ્કની વિગેરેની જગ્યાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદર ક્ષેત્રફળમાં યુનિટ અંદર આવેલ દિવાલનો સમાવેશ થાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **પરિશિષ્ટ-બી** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... **ચો.મી.**ના હકકો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **એનેક્ષર-૨** માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મિલકત

તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

તમો લખાવી લેનારની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે લખી આપનારના અધિકૃત આર્કીટેકટ મે.યોગેશ પી. પંચાલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો અને સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

સદરહુ યોજનાની સદરહુ જમીન અંગેનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટશ્રી રજનીકાંત એન રાવલ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે જે ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તથા જમીનના ૭-૧૨, ૬ ના ઉતારા તથા ૮-અ તથા તેને સંલગ્ન તમામ રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કરાવી દીધેલ છે અને તમો લખાવી લેનારને તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે.

મજકુર મિલકતનુ બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી અમો લખી આપનાર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનુ રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધિન તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

અને તે રીતે લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં લખી આપનાર મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન સદરહુ યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો **નોંધણી ક્રમાંક-**
, તા. - -૨૦૧૯ ના રોજનો છે.

તમો લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી **રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** લખી આપનારને બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની જોગવાઈ મુજબ અમો લખી આપનારએ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

અને આ રીતે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને

મજકુર મિલકત લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને કુલ **રૂ......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-:: શરતો ::-

(૧) સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં કુલ-૧ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેમાં ફર્સ્ટ સેલર તથા સેકન્ડ સેલરમાં પાર્કીંગ, ભોયતળિયા થી છઠ્ઠા માળ સુધી મળી કુલ ૧૦૩ યુનીટોનું બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારએ આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ)

૧.. અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજના આવેલ બ્લોક નં. ....ના ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર......... જે ....ચો.મી. ના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત રૂ................અંકે રૂપિયા ....પુરામા (જેમાં કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ જેનું વિગતવાર વર્ણન એનેક્ષર-૨ માં દર્શાવેલ છે તેની વગર વહેચાયેલ કિંમત રૂ................અંકે રૂપિયા ....પુરાનો સમાવેશ થાય છે.) વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨.. સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિમત રૂ................અંકે રૂપિયા ....પુરા તથા.

(૧-બી)

આ રીતે મજકુર મિલકતની વેચાણ કિંમતની પેરા નં. ૧-એ ના મુદ્દા નં. ૧ થી ૩ મુજબ કુલ રૂ................અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

(૧-સી)

તમો લખાવી લેનારએ મજકુર મિલકતની અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે રૂ................અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦ % થી વધારે નહી) ચુકવી આપેલ છે. તથા રૂ................અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦ % થી વધારે નહી) નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. અને આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

<u>બુકીંગ તથા અવેજ પેટે રકમ મળ્યાની વિગત...</u>

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા, ... બેંકના ચેક નં. ....થી તા.   -   -   ના રોજ બુકીંગ પેટે મળેલ છે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા, ... બેંકના ચેક નં. ....થી તા.   -   -   ના રોજ અવેજ પેટે મળેલ છે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા

આ રીતે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારને ચુકવી આપેલ છે જેની પહોંચ કબલુ કરીએ છીએ. અને મજકુર મિલકતની બાકી રહેતી રકમ રૂા................અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચે જણાવેલ વિગતે તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા ૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા ૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનુ બાંધકામ તેમજ પોડીયમનુ બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા ૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનુ તમામ માળ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા ૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એંશી ટકા જેટલી રકમ મજકુર મિલકતના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજાનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા   પુરા ૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમ બી.યુ. પરમીશન આવેથી અથવા ત્યારબાદ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સિવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો લખાવી લેનારે લખી આપનારની સુચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.
(૧-ઈ) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુક્મો, નિયમોથી લખી આપનારએ લખાવી લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.
(૧-એફ) જો લખાવી લેનાર લખી આપનારને નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા કરતા પહેલાં હપ્તાની રકમની ચુકવણી કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારએ લખાવી લેનારને કાયદા મુજબ રીબેટ આપવાનું રહેશે. અને જો લખી આપનાર લખાવી લેનારને આવુ રીબેટ ચુકવવાનું નક્કી કર્યા બાદ તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો કરી શકાશે નહીં કે વિથડ્રો કરી શકાશે નહીં.
(૧-જી) મજકુર મિલકતના કાર્પેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર મિલકતના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ૧૨% (બાર) ટકાના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે મજકુર મિલકત અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુક્વણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.
(૧-એચ) લખાવી લેનાર આથી લખી આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા

સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે લખી આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના લખી આપનારને આપવાની નથી.

(૨) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી લખી આપનાર સંમતી આપે છે.

સમયમર્યાદા તે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનુ લખી આપનાર પાલન કરશે. તેમજ લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૩) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો માત્ર ૫૯૦૦.૪૦ ચો.મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (**Regular F.S.I. Area**, જમીનના ઝોનિંગ મુજબ **GDCR** અનવ્યે મળતી એફએસઆઈ) છે. અમો લખી આપનારએ, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફઆઈઆઈની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિલ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૮૮૫૦.૬૦ (**Regular F.S.I. Area + Paid F.S.I. Any other FSI As per GDCR**) ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. લખી આપનારએ, સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૮૪૨.૭૦ ચો.મીટર એફએસઆઈ (**Used F.S.I. Area**, મંજુર લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવાયેલ એફએસઆઈ) જાહેર કર્યા છે. અને લખાવી લેનારએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત લખી આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. પરંતુ સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો બિલ્ડરનો રહેશે નહી. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૪) જો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે લખી આપનારે લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% (નવ ટકા) મુજબ વ્યાજ ચુકવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૯% (નવ ટકા) મુજબનુ વ્યાજ લખી આપનારને ચુકવાનુ રહેશે.

(૪.૧) લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની લખાવી લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય અને અગર લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનુ ગણાશે. જો લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનુ નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી લખી આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે. વધુમાં લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન-૩૦ સુધીમાં લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર મિલકતના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીંટીંગ્સની વિગતો તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફિકેશનની વિગતો લખી આપનારએ આ સાથેના એનેક્ષર-૨ માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન લખી આપનારએ આ કરારના લખાવી લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ ૩૧-૦૫-૨૦૨૪ (જે તે બ્લોકની સુચિત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો લખી આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત લખી આપનારએ આ કરારના લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે. પરંતુ જો મજકુર મિલકતનુ બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર મિલકતનો કબજો નીચેના કારણોસર લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.
- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

<u>(૭.૧) કબજો મેળવવાની કાર્યવાહી.</u>

લખાવી લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ લખી આપનાર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારએ મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખિત જાણ કરતો પત્ર લખાવી લેનારને આપશે અને તેવા લેખિત જાણ કરતા પત્રથી માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મિલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા અંગેની લેખિત જાણ બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૭ સુધીમાં લખાવી લેનારને કરી શકશે.

(૭.૨) મજકુર મિલકતના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં લખાવી લેનાર મજકુર મિલકતનો કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

લખાવી લેનારએ ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં લખાવી લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને મજકુર મિલકત અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારએ જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન લખી આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી સ્ટ્રકચરની ખામીના કારણે અથવા લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૮) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે. અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"મજકુર સોસાયટી"** તરીકે સંબેધવામાં આવશે અને મજકુર

સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને લખી આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) લખી આપનાર દ્વારા મજકુર મિલકતનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખિત નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી જે રકમ લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ લખાવી લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે લખી આપનારને ચુકવવાના રહેશે, લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસિક ફાળવણીની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ લખી આપનારને મજકુર મિકલતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના ધોરણે

વશડે પડતી જે રકમ આવે તે રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વશડે પડતી જમીનમાં હકકો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર મિલકત મુજબની વશડે પડતી રકમો ચુકવવા લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો લખી આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારએ મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે લખી આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય સદરહુ જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સિવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ લખી આપનારએ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ, કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ લખી આપનાર સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનુ પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર મિલકત અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે

કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮ મજકુર મિલકતનુ લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે બાધિત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના સ્ટ્રક્ચર અંગેનો દસ્તાવેજ સોસાયટીને કરી આપવામાં આવે તે સમયે લખી આપનારએ સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે.

૧૩.૧૦ સદરહુ યોજના અંગેના સરકારી અર્ધ સરકારી કર, વેરા, લાગા અન્ય ચાર્જીસ, ડીમાન્ડ, પ્રીમીયમ, નુકશાની, પેનલ્ટી અન્ય ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ આવે તે લખી આપનારએ ચુકવવાના છે અને રહેશે.

૧૩.૧૧ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારાવધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર મિલકતને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયેદસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૪.3 લખાવી લેનારએ બિલ્ડીંગને કે તેના ભાગને નુકશાન ન થાય તે રીતે અથવા

તો સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થાઓના નિતી-નિયમ મુજબ કોઈપણ આંતરીક ફેરફાર મજકુર મિલકતમાં પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરી કરશે અને જો લખાવી લેનાર તેમ કરવામાં કસુર કરશે તો તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૪.૪ લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર મિલકતમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૪.૫ સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી લખાવી લેનારે કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૫ સુધીમાં લખાવી લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર મિલકતના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર મિલકતમાં લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા

અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર મિલકતને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનુ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ પણ લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનુ પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનાર મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ લખાવી લેનાર આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર મિલકતની પરિસ્થિતી ની ચકાસણી કરવા મજકુર મિલકતમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) લખી આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનરને સ્થાનિક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર મિલકત સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ લખાવી લેનારે મજકુર મિલકત સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યાં સુધી લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી લખી આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર મિલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે

સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને લખી આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો લખી આપનાર મજકુર મિલકત અંગેનુ લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમ લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર મિલકત અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર મિલકતના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો

અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનીટના લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે લખી આપનાર દ્વારા મજુકર મિલકતના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયામા લખાવી લેનારને વણાંડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને લખાવી લેનારે તે મુજબના વણાંડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર મિલકતનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારએ અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અગર લખી આપનાર અગર લખી આપનારના અધીકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મિલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :

નામ : **કોઠીયા બિલ્ડકોન**

સરનામું : ૧૩, કૃષ્ણવિહાર શોપીંગ સેન્ટર, નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦

ઈ-મેઈલ : **THEALLENTOWNNIKOL@GMAIL.COM**

લખાવી લેનાર :

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મિલકત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા સંયુક્ત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તે વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) મજકુર મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

રજી. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૮ ની ૪૯૫૭ ચો.મી. જમીન જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૫ ની આશરે ૨૯૭૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૯ ની ૫૦૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૬ ની આશરે

૩૦૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતી થયેલ જમીન

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

રજી. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૮ ની ૪૯૫૭ ચો.મી. જમીન જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૫ ની આશરે ૨૯૭૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮/૯ ની ૫૦૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૬ ની આશરે ૩૦૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " **ધ એલેન ટાઉન"** એ નામની યોજનાના દુકાનો/ઓફીસો પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... **માળ**ના **દુકાન/ઓફીસ નં.**...........જે આશરે .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક જમીનમાં વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... **ચો.મી.** જમીન સહીત વેચાણ કરેલ છે.

<u>મજકુર મિલકતના ખૂંટ ચારની વિગત</u> :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-સી

- અર્થકવેક રેસીસ્ટન્ટ સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન
- ઈલીજેન્ટ ગ્લાસ એલીવેશન
- સી.સી.ટીવી કેમેરા
- ઈલીજેન્ટ ડિઝાઈન ઈન્ટ્રાન્સ ફોયર
- ૨૪ કલાક સીકયુરીટી તથા ૨૪ કલાક પાણી
- ઈન્ટરનેશનલ લેવલની હાઈસ્પીડ ઓટોમેટીક લિફ્ટ
- સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરીવેર તથા સી.પી. ફિટીંગ્સ
- સારી ગુણવત્તાની વિટ્રાફાઈડ ટાઈલ્સ

- સેપરેટ પેન્ટ્રી દરેક દુકાન/ઓફીસમાં
- સારી ગુણવત્તા વાળુ કોપરનું વાયરીંગ

મજકુર મિલકતનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, કોઈપણની શેહ શરમમાં તણાયા સીવાય, વાંચી, સમજી, વિચારીને લખી આપેલ છે. અને તેમાં નીચે મુજબ અમોએ અમારી સહી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તથા લાગતા વળગતા વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ. તારીખઃ - -૨૦

અત્રે-----------------------મતુ અત્રે----------------------શાખ

લખી આપનાર/વેચાણ આપનારઃ- સાક્ષીઓ...

કોઠીયા બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

------------------------ ---------------------

(વિપુલભાઈ છગનભાઈ કોઠીયા)

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમ ની કલમ-૩ર (અ) મુજબનુ પરિશીષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર</u> :- **કોઠીયા બિલ્ડકોન**એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો **વિપુલભાઈ છગનભાઈ કોઠીયા,**

<u>સહી..</u> <u>ફોટા</u> <u>અંગુઠાની નીશાની</u>

<u>લખાવી લેનાર :-</u>

<u>સહી..</u> <u>ફોટા</u> <u>અંગુઠાની નીશાની</u>